

Spis treści	
Przedmowa	XV
tutorzy	XVI1
Wykaz skrótów	XXIII
Bibliografia	XXVII
Część I. Normatywna regulacja działalności deweloperskiej jako gwarancja ochrony praw nabywców	
Rozdział I- Deweloper jako przedsiębiorca	
§ 1. Wprowadzenie-	
§2. Działalność gospodarcza dewelopera	
§ 3. Podsumowanie ...	
Rozdział II. Ochrona danych osobowych w działalności deweloperskiej	12
§ 1. Wprowadzenie	
§ 2. Strony umowy deweloperskiej	
§ 3 Powierzenie deweloperowi obowiązku przetwarzania danych osobowych.....	
§4. Podsumowanie °	
Rozdział III. Prawo nabywcy do informacji jako podstawa ochrony jego	
§1. Wprowadzenie	
§2 Prawo konsumenta do informacji	
I. Przekaz informacyjny	
II. Podstawy prawne prawa do informacji w prawie polskim	
§3. Konsument-nabywca lokalu	
§4 Obowiązki informacyjne deweloperów	
I. Geneza obowiązków informacyjnych w ustawie deweloperskiej	
II. Pojęcie prospektu informacyjnego	
III. Funkcje prospektu informacyjnego z ustawy deweloperskiej	31
IV. Informacje zawarte w prospekcie informacyjnym	
V. Przekazanie prospektu informacyjnego i jego konsekwencje...	35
VI. Skutki niedopełnienia obowiązków informacyjnych	
I. Prawo odstąpienia od umowy	
2 Podmiot sporządzający prospekt informacyjny i odpowiedzialność z tytułu jego sporządzenia	
§5. Podsumowanie - -	
Rozdział IV. Ochrona nabywców lokali w świetle ustawy deweloperskiej	
§ 1. Wprowadzenie - -	
§ 2. Instrumenty ochrony nabywców lokali w umowie deweloperskiej..	
Rozdział V. Ochrona nabywcy lokalu mieszkalnego w przypadku	
§1 Wprowadzenie - -	
§2 Pojęcie spółki celowej w świetle ustawy deweloperskiej	
§3. Skutki wykreślenia spółki celowej dla odpowiedzialności dewelopera z tytułu rękojmi, gwarancji, niewykonania lub nienależytego wykonania umowy deweloperskiej	
§4 Odpowiedzialność podmiotu dominującego za zobowiązania	

spółki zależnej (dewelopera)	-	-
§5 Podsumowanie.		
Rozdział VI. Środki ochrony zapewniane nabywcom przez dewelopera na podstawie ustawy deweloperskiej jako szczególne zabezpieczenie wierzytelności		
§ 1. Wprowadzenie		
§2 Zabezpieczenia wierzytelności a środki ochrony wpłat nabywcy.		
1 Zabezpieczenia wierzytelności - ujęcie ogólne		
II. środki ochrony w systemie zabezpieczeń wierzytelności		
§ 3. środki ochrony wpłat dokonywanych przez nabywcę a prawne zabezpieczenia wierzytelności - konwencja pojęciowa		
§ 4. Zabezpieczona wierzytelność - przedmiot ochrony		
I. Przedmiot ochrony w ustawie deweloperskiej		
II. Wierzytelność przyszła a przedmiot ochrony środków przewidzianych ustawą deweloperską		
§ 5. Występowanie profesjonalnego podmiotu trzeciego w ramach konstrukcji środków ochrony		
§ 6. Źródło wykreowania zabezpieczenia		
I. Uwagi wprowadzające do problemu imperatywności regulacji		
II. Imperatywność a semiimperatywność art. 4 ustawy deweloperskiej		
III Problem możliwości zrzeczenia się uzyskania zabezpieczenia przez nabywcę - reperkusje praktyczne imperatywności regulacji—.....	87	
§7 Problem pierwotnego nadzabezpieczenia	90	
§ 8. Elastyczność zabezpieczenia w granicach otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego		91
§ 9. Czy środki ochrony realizują współczesne tendencje w dziedzinie zabezpieczeń wierzytelności - próba oceny		91
§ 10 Podsumowanie	94	
Rozdział VII. Przedkontraktowe obowiązki dewelopera		95
§ 1. Wprowadzenie-	95	
§2. Prospekt informacyjny	96	
§3. Doręczenie prospektu informacyjnego —		99
§ 4. Zmiana informacji wskazanych w prospekcie		100
§ 5. Rola i znaczenie prospektu informacyjnego.		
§6. Udostępnienie dokumentów	102	
§7. Środki ochrony	103	
§8. Podsumowanie	106	
Rozdział VIII. Regulacja działalności deweloperskiej i instrumenty ochrony nabywcy w prawie niemieckim		
§1. Wprowadzenie	-	
§2 Struktura regulacji	109	
I. Publicznoprawne wymogi stawiane deweloperom		
II. Skutki sprzeczności między umową deweloperską a MaBV		
§3. Instrumenty ochrony nabywcy		
I. Ochrona roszczeń nabywcy na podstawie wzmianki w księdze wieczystej		

II. Alternatywna dopuszczalność poręczenia

\$4. Podsumowanie

Część II. Umowy zawierane w ramach przedsięwzięć deweloperskich
Rozdział IX. Umowa rezerwacyjna w świetle przepisów tzw. Ustawy deweloperskiej

\$1 Wprowadzenie

\$2. Treść i charakter umowy rezerwacyjnej

\$3 Stosowanie przepisów OchrPrNabU do umowy rezerwacyjnej

\$4 Podsumowanie

Rozdział X. Umowa przedwstępna poprzedzająca umowę deweloperską jako podstawa wpisu roszczeń w księdze wieczystej

\$ 1 Wprowadzenie

\$ 2. Poglądy doktryny

\$ 3. Ujawnienie roszczeń w księdze wieczystej w związku z zawarciem umowy przedwstępnej.

\$ 4 Argumenty przeciwko koncepcji dopuszczającej ujawnienie roszczenia o zawarcie umowy deweloperskiej

\$ 5 Podsumowanie

Rozdział XI. Forma deweloperskiej umowy przedwstępnej i jej skutki

\$ 1. Wprowadzenie — —

\$ 2. Umowa przedwstępna w Kodeksie cywilnym

I. Umowa przedwstępna w ogólności

II..... Umowa przedwstępna a jej forma i skutki

\$ 3. Umowa deweloperska a umowa przedwstępna

\$ 4 Forma i skutki deweloperskiej umowy przedwstępnej

I. Obligatoryjność formy aktu notarialnego —

1. Uzasadnienie koncepcji

2. Skutki formy deweloperskiej umowy przedwstępnej

na tle przyjętej koncepcji

II. Rozważania nad dopuszczeniem swobody formy

deweloperskiej umowy przedwstępnej

\$ 5. Podsumowanie

.....

Rozdział XII. Wyrok SN z 28.10.2010 r., II CSK 219/10, jako próba dostosowania przedwstępnej umowy deweloperskiej do realiów obrotu deweloperskiego

\$1. Wprowadzenie

\$2. Umowa przedwstępna

\$3. Roszczenia z umowy przedwstępnej

\$4. Ustawa deweloperska..

\$5. Deweloperska umowa przedwstępna

\$6. Roszczenia z deweloperskiej umowy przedwstępnej

\$ 7. Wyrok SN z 28.10.2010 r

\$ 8. Dopuszczalność zawierania umów przedwstępnych do deweloperskiej umowy przedwstępnej, czyli próba sprostania problemom w obrocie deweloperskim

\$9. Podsumowanie

Rozdział XIII. Umowa deweloperska jako podstawa wpisu roszczeń w księdze wieczystej 171

\$1. Wprowadzenie..... 171

§2. Wpis roszczeń w księdze wieczystej	171
§3. Podsumowanie.....	182
Rozdział XIV. Umowa deweloperska w praktyce notarialnej)	
	183
§1. Wprowadzenie	183
§2. Kwestie istotne z punktu widzenia praktyki notarialnej	
.....	186
I. Rozpoczęcie sprzedaży	186
II. Strony umowy deweloperskiej	188
III. Elementy umowy deweloperskiej	191
IV. Klauzule niedozwolone w umowach deweloperskich	
	193
V. Charakter prawny wniosku wieczystoksięgowego w	
umowie	
deweloperskiej - obligatoryjność czy fakultatywność	
zamieszczenia wniosku wieczystoksięgowego	195
VI. Załączniki do umowy deweloperskiej - charakter	
prawny i kwestia zmian ich treści	197
VII. Czy tylko umowa deweloperska'	
§3 Podsumowanie.....	200
Rozdział XV. Załącznik do aktu notarialnego dokumentującego	
umowę	
deweloperską z punktu widzenia praktyki notarialnej	202
§1 Wprowadzenie.....	202
§2 Załącznik do aktu notarialnego w ogólności	202
§3 Prospekt informacyjny jako załącznik do aktu notarialnego	
	207
§4. Podsumowanie..... -	211
Rozdział XVI. Prawo zamówień publicznych a umowa deweloperska	
.....	212
§1. Wprowadzenie.....	212
§2. Charakter prawny prawa zamówień publicznych	215
§3. Możliwość zastosowania umowy deweloperskiej w zamówieniach	
publicznych.....	217
§4. Podsumowanie..- . -	218
Rozdział XVII. Postulaty de lege ferenda w przedmiocie	
normatywnej regulacji umowy deweloperskiej	
§1. Wprowadzenie.....	220
§2. Uzasadnienie potrzeby dyskusji nad zmianą stanu prawnego	
§3. Identyfikacja celu regulacji normatywnej odnoszącej się do	
umowy deweloperskiej	
§ 4. Istota i treść umowy deweloperskiej	
.....	227
§ 5. Skutki niewykonania lub nienależytego wykonania umowy	
deweloperskiej pozbawionej zobowiązania do wybudowania	
obiektu budowlanego	- - - 230
§ 6 Umowa deweloperska jako zmodyfikowana umowa sprzedaży	
rzeczy przyszłej	— 233
§ 7 Dodatkowe zabezpieczenia roszczeń finansowych	
przysługujących nabywcy	-

\$8 Podsumowanie -	236
Część III. Realizacja uprawnień wynikających z umowy deweloperskiej	
237 Rozdział XVIII. Odpowiedzialność dewelopera z tytułu rękojmi za wady fizyczne lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego	
§ 1 Wprowadzenie	237
§ 2 Nabywca jako podmiot, któremu przysługują uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	240
§ 3. Pojęcie lokalu mieszkalnego oraz domu jednorodzinnego	241
§ 4. Uprawnienia z tytułu rękojmi za wady fizyczne lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego	242
\$5 Powstanie i wygaśnięcie uprawnień z tytułu rękojmi	247
\$ 6 Podsumowanie	248
Rozdział XIX. Wpływ wad na odbiór przez nabywcę przedmiotu umowy od dewelopera	
..	250
\$1. Wprowadzenie	250
\$2. Odbiór obiektu w umowie o roboty budowlane	251
\$ 3 Charakter prawny odbioru w umowie deweloperskiej	—
.....	253
\$4 Wady przedmiotu umowy ujawnione w trakcie odbioru	256
.....	256
\$ 5. Podsumowanie	257
Rozdział XX. Wybrane klauzule niedozwolone w umowach deweloperskich	
..	259
\$ 1 Wprowadzenie	259
\$ 2. Klauzule określające możliwość zmiany terminu odbioru lokalu.....	260
\$3. Klauzule zastrzegające możliwość zmiany powierzchni lokalu	262
.....	262
\$4. Klauzule przewidujące możliwość zmiany ceny lokalu	264
.....	264
§ 5. Klauzule jednostronnego odbioru lokalu pod nieobecność konsumenta	265
§ 6. Klauzuli ograniczające możliwość odstąpienia od umowy przez konsumenta	266
§ 7. Klauzule stwierdzające przeprowadzenie indywidualnych uzgodnień z konsumentem	267
\$8. Podsumowanie	269
Rozdział XXI. Kontynuacja przedsięwzięcia deweloperskiego w postępowaniu upadłościowym wobec dewelopera	
..	270
\$ 1. Wprowadzenie	270
\$ 2. Podjęcie uchwały przez Zgromadzenie Nabywców - w przypadku ogłoszenia upadłości likwidacyjnej oraz układowej, gdy upadłemu odebrano zarząd własny i w przypadku upadłości układowej, gdy zarząd własny pozostawiono upadłemu	
§ 3. Zwołanie Zgromadzenia Nabywców w celu powzięcia uchwały o kontynuowaniu przedsięwzięcia deweloperskiego	

§ 4. Dopłaty konieczne do zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego	274
\$ 5. Skutek prawny podjęcia przez Zgromadzenie Nabywców uchwały o kontynuowaniu przedsięwzięcia deweloperskiego	275
\$ 6. Wybór wykonawcy robót budowlanych oraz uchylenie uchwały przez sędziego komisarza	277
§ 7. Wygaśnięcie hipoteki ustanowionej na nieruchomości objętej przedsięwzięciem deweloperskim	278
\$ 8. Podsumowanie	280
Rozdział XXII. Podzielne czy niepodzielne świadczenie dewelopera w umowie deweloperskiej?	283
\$ 1. Wprowadzenie	283
\$ 2. Konsekwencje przyjęcia podzielności bądź niepodzielności świadczenia strony umowy wzajemnej	284
\$3. Świadczenie jako element struktury zobowiązania	286
I. Świadczenie a przedmiot świadczenia	286
II. Świadczenie podzielne a świadczenie częściowe	286
III. Świadczenie i przedmiot świadczenia dewelopera	287
\$4. Podsumowanie	288
Rozdział XXIII. Odstąpienie nabywcy lokalu mieszkalnego od umowy deweloperskiej	
§1. Wprowadzenie..	292
\$2 Istota i skutki prawa odstąpienia od umowy	292
§3 Prawo odstąpienia od umowy deweloperskiej - informacje ogólne	294
§ 4. Przyczyny odstąpienia od umowy deweloperskiej przez nabywcę.....	295
§ 5. Termin oraz forma wykonania prawa odstąpienia od umowy deweloperskiej. -	301
§ 6. Nieodpłatność prawa odstąpienia przez nabywcę od umowy	
Część IV. Prowadzenie przedsięwzięcia deweloperskiego	
XXIV. Prawo zabudowy (superflcies) - uwagi na tle procesu inwestycyjnego	
§ I. Wprowadzenie	- -
\$ 2. Znaczenie ekonomiczne prawa zabudowy	
§ 3. Cel i społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa zabudowy	
.....	
§ 4 Strona podmiotowa i przedmiotowa prawa zabudowy	
\$ 5. Powstanie prawa zabudowy -	
§ 6. Treść prawa zabudowy. Prawa i obowiązki stron	
§ 7 Rozporządzenie prawem zabudowy	
\$ 8. Wygaśnięcie prawa zabudowy	-
§ 9 Przedawnienie roszczeń- - —	
§ 10. Podsumowanie	
Rozdział XXV. Specyfika zadań realizowanych przez dewelopera w sektorze odnawialnych źródeł energii na przykładzie inwestycji w elektrownię wiatrową	
§1 Wprowadzenie	-
§2 Charakterystyka działalności dewelopera OZF.	

§3 Rozbieżności w procesie inwestycyjnym w farmę wiatrową	
I. Lokalizacja inwestycji w OZE	
1. Wpływ lokalizacji na decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach. -	
2. Lokalizacja inwestycji a dostęp do infrastruktury	
3. Lokalizacja inwestycji a zabezpieczenie tytułu prawnego do nieruchomości. . -	
II. Wpływ na proces inwestycyjny charakterystycznych właściwości technologii wiatrowej	
§4. Podsumowanie	
Rozdział XXVI. Rozstrzyganie sporów pomiędzy deweloperem a przedsiębiorstwem energetycznym na tle umów przyłączeniowych	
§ 1. Wprowadzenie	
§ 2. Publicznoprawny obowiązek przyłączenia do sieci elektroenergetycznej	
§ 3. Procedura przyłączenia do sieci elektroenergetycznej	
§ 4. Szczególny status urządzeń służących do doprowadzania i odprowadzania energii elektrycznej na tle art. 49 KC	
339	
§ 5 Rozstrzyganie sporów związanych z przyłączeniem do sieci elektroenergetycznej	341
§6. Podsumowanie	344
Rozdział XXVII. Pojęcie robot budowlanych jako przedmiotu umowy w sprawie zamówienia publicznego	345
§1. Wprowadzenie	345
§2. Definicja robót budowlanych w dyrektywach	345
§ 3. Definicja robót budowlanych przed nowelizacją	347
§ 4. Nowa definicja robót budowlanych	348
§ 5. Nowa definicja a szacowanie wartości zamówienia	350
§ 6. Nowa definicja - głosy krytyki -	351
§ 7. Podsumowanie	352
Część V. Karnoprawne aspekty realizacji przedsięwzięć deweloperskich	354
Rozdział XXVIII. Podstawy odpowiedzialności karnej dewelopera w świetle OchrPrNabU	354
§1 Wprowadzenie.	354
§2. Prospekt informacyjny -	355
§3 Wykroczenie niesporządzenia prospektu informacyjnego	356
§4 Przestępstwo zatajenia informacji w prospekcie informacyjnym	359
§ 5. Podsumowanie	361
Indeks rzeczowy .	363